

商品房变成烂尾楼 株洲市 206 名业主展开自救

提存公证为 164 万众筹资金保安全

法制周报·新湖南记者 罗霞 通讯员 刘丹妮

株洲市民李丽(化名)从来没有想到,自己买在闹市区且均价最贵的商品房会变成烂尾楼。直到接到邻居电话通知时,他还以为遇到了电信诈骗。通过业主3次曲折自救,该小区5栋业主自筹资金,采取提存公证的方式完成该栋扫尾工程。目前,该小区206户业主向株洲市国信公证处转入自筹资金164.8万元,2021年2月17日即可动工。

新房成了“烂尾”

谈起花费全家人积蓄,又背负20年巨额贷款才购买的房子险成烂尾楼一事时,王浩(化名)唏嘘不已:“若不是数百名业主想办法自救,可能这辈子都无法收房了,还面临着被银行起诉。”

王浩所购房屋位于株洲市中心城区,2013年开工建设,4栋房屋共1006户,其中3号、4号栋已交付。

按照购房协议,王浩的房屋本该在2018年12月31日交房。2018年底,王浩多次联系置业顾问未果后,便前往小区开发商办公室。当他看到大门紧锁的开发商公司后,他意识到可能出了问题。

随后,王浩与该公司刘姓经理取得联系,得知公司尚有4000余万元工程款未支付给相关公司,目前资金断裂的严重情况,导致该楼盘1号、5号栋停工。

“不敢相信在这么繁华的地段会出现这种情况。”李丽和其他数百名业主一样,若非邻居通知,还在一直安心等着收房。虽然交房时间一再推迟,但他们仍然没有往坏的方面想。

自救过程一波三折

业主们前往工地现场发现,5号栋主体工程已经完成,还剩15%的室内精

装修和公共区域的水电工程未完工。钱交了,合同签了,房子却交不了,业主们开始慌了。

为了维权,业主们有的找律师咨询,有的向相关部门投诉……株洲市住建局、市资规局多次召开专题会议,但因开发商资金短缺,问题解决进展缓慢。

房子真的只能面临“烂尾”了吗?“时间拖得越久,我们的损失越大,我们应该要自救。”2020年4月,王浩的这个提议得到部分业主赞同。

为此,王浩与另外数名热心业主开始建群组织自救,并作为业主代表与开发商及装修公司3方协商,业主以自筹资金方式完成该栋的扫尾工程,即业主自行承担未完工的精装和公共区域的费用。每户出资5000元自救款,超过半数业主同意即可开工。

“当时有300多人愿意参与,但装修公司后来又认为这个价格低了要提高价格才能动工。”王浩说,因装修公司单方面提高价格,双方未成谈拢,事件一时陷入僵局。

此时,有业主开始怀疑自救这条路是否能行通,若装修公司随意提高价格,业主们是否会非常被动?

王浩等人明白业主们的担心。但若此时停下自救的脚步,收房将遥遥无期。他们一方面找到相关部门请求帮助,另一方面号召业主积极参与到自救的行动中来。

功夫不负有心人,截至2020年11月,5栋416户业主中280户业主同意每户出资8000元。

然而,“自救资金”如何确保安全?“将钱直接支付给开发商或装修公司都让他们不放心。”李丽表示,资金安全问题成了业主们最大的顾虑。

而另一方面,装修公司也有担忧。

“这么多户业主,如果装修完工了,有业主不愿支付装修款怎么办?”

双方一致要求由街道办事处保管自筹资金,但因此事涉及资金较大,街道办事处无法在银行开通专门的资金管理账户。

事情再一次陷入僵局。

提存公证确保资金安全

正当大家苦求出路时,相关部门告知司法行政部门下属公证处有法定提存账户,可以办理资金监管的业务。

这一消息让业主们喜出望外。株洲市国信公证处公证员杨茸了解情况后,建议业主们办理提存公证。

由业主、开发商和装修公司3方共同签订《提存协议》。业主将自筹资金提存至公证处的提存专用账户,公证处负责对提存款进行资金监管。3方还可根据装修进度约定支付条件,当装修符合3方约定条件时,公证处将提存款支付至装修公司指定的账户;如装修过程中发生争议,则3方共同协商解决;协商不成的,可以诉讼或仲裁,公证处根据生效判决或裁定进行支付。

如工程不能按计划实施,那么公证处将提存款原路退回至业主的账户;如工程因故不能全部实施完工,经3方确认后,由公证处根据确认情况将剩余资金按比例原路退回至业主的账户。

“只有这样才能打消业主、开发商和装修公司各自的顾虑,确保资金安全。”杨茸表示,这是涉及民生的重要公证事项,当时便协助起草了《提存协议》及委托书。

2020年11月16日,政府相关部门、开发商公司、装修公司以及部分业主代表再一次商讨,最终决定每户出资8000元参与自救。

2020年12月25日,业主代表、开发商和装修公司正式申请办理提存公证。株洲市国信公证处当即指派经验丰富的公证员办理,并安排专人负责核对提存资金的进出账工作,同时降低公证收费,每户仅收取公证费100元。

此后,公证员每天为业主逐一核对到账记录。从最初寥寥数笔,到后来每天几十笔的自救提存款到账,公证员每天都要花费半天时间在微信沟通群里翻看聊天记录,“他们的难处感同身受,也被他们的团结和齐心感动,真的很不容易”。

截至2021年2月2日,共计206户业主向株洲市国信公证处提存账户转入自筹资金164.8万元。“看到了希望,相信不久的将来我们能够顺利收房。”5栋业主周洋(化名)憧憬道。

相关链接

记者:提存公证是什么?适用于哪些事项?如何办理?

公证员杨茸:提存公证是指公证机构依照法定条件和程序,对债务人或担保人为债权人的利益而交付的债之标的物或担保物进行寄托、保管,并在条件成就时交付债权人的活动。

日常生活中最常见的就是房屋买卖过程中的房屋转让款的资金监管公证了。在二手房交易过程中,买卖双方可以在《房屋买卖合同》中约定付款方式为提存,也就是买方先将购房款提交到公证机构的提存专用账户,待房屋过户到买方名下后,由公证机构将购房款支付给卖方。

如此,买方不用担心付了款,房屋过不了户。卖方也无需担房屋过户后拿不到购房款。因此,提存公证有利于保护房屋买卖双方的合法权益,可以使双方都放心。

苦练内功强素质 提升能力促发展 省东安监狱开展警察包管包教业务比武活动

本报讯(通讯员 唐中华)近日,省东安监狱组织全狱基层押犯监区警察开展了一场别开生面的包管包教业务比武活动,旨在客观、真实、全面反映参赛警察包管包教业务能力,切实提高警察教育改造水平。

包管包教业务比武活动分为个别谈话教育手册评查、“四知道”业务技能笔试、“闻声识人”及“背影点名”3个部分。

个别谈话教育既是管教民警有效及时掌握服刑人员思想动态的重要途径,也是管教民警必备的基本功,更是贯彻落实“五大改造”的重要环节。赛前,该监狱监区警察2020年度个别谈话教育手册被逐一进行评查打分,并按人均分值纳入集体奖项评分。

由省东安监狱党委书记、监狱长袁敏乐等领导全程监考“四知道”业务技能笔试。在笔试内容上,加入教育改造业务



党委书记、监狱长袁敏乐等领导监考。

基本知识作为笔试公共部分,旨在强化警察教育改造业务基本概念学习,自觉提升教育改造业务能力;笔试试卷的个

人部分,针对参赛警察的包教罪犯基本信息,按“四知道”内容出题,做到“一人一卷”。

“闻声识人”及“背影点名”比武环节是考查包教警察对所包教罪犯情况的熟悉程度。参赛选手先行入场,带上眼罩背对包教罪犯,等候考官指令。参赛警察通过罪犯回答问题的声音以及背影,快速辨别罪犯姓名。

通过现场近两个小时的激烈角逐,四监区、九监区获得集体奖项一等奖,九监区欧阳维贤获个人奖项一等奖。

省东安监狱党委委员、副监狱长刘超表示,希望获奖单位及个人戒骄戒躁,再接再厉,在今后的工作中取得更加优异的成绩。同时也希望未获奖的单位和个人正视差距,查找原因,坚持问题导向,抓好整改。各监区警察要以此次比武活动为契机,增强本领恐慌意识、忧患意识,苦练内功,狠抓管理,努力提升包管包教业务水平,为确保我狱监管工作持续安全稳定打下坚实基础。